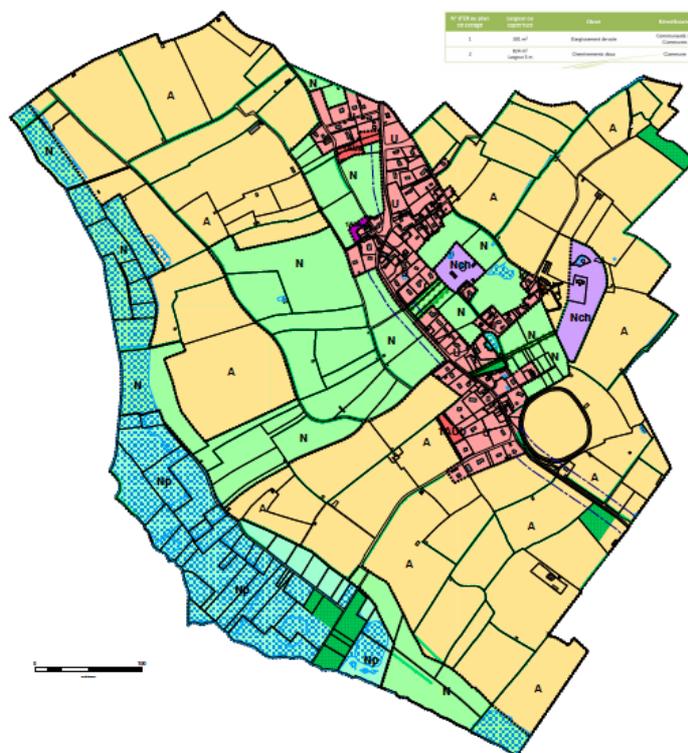


PREFECTURE DU CALVADOS

Enquête publique sur la demande présentée par la Communauté de
Communes VAL ÈS DUNES pour le projet de révision du PLU de la
commune de SAINT PAIR.

Du Mardi 8 mars 2022 au jeudi 7 avril 2022



PARTIE 2

CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur
Alain ESTEVE

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La genèse du projet

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Pair a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 18 mars 2014. La commune de Saint Pair fait partie du canton de Troarn et de l'arrondissement de Caen. Depuis le 1^{er} janvier 2017, Saint Pair (237 habitants en 2019) est désormais une commune intégrée dans l'ensemble des 18 communes qui composent la communauté de communes du VAL ÈS DUNES.

Saint Pair avait prévu en 2014 des possibilités de nouvelles constructions, avec la réserve d'un raccordement obligatoire au futur réseau d'assainissement des eaux usées de Troarn. Hors Troarn est désormais rattachée à la communauté urbaine de Caen la Mer, et ce projet de raccordement est abandonné. Saint Pair commune qui jouxte Troarn s'appuie désormais sur la communauté de communes du Val ès Dunes.

Autre élément, des terrains disponibles en zone UA validé par le PLU de 2014, terrains actuellement non construits (dents creuses) appartiennent à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leurs terrains pour de nouvelles habitations. Le taux d'urbanisation des terrains issus de zones naturelles (N) et agricole (A), pour la période 2011-2021 et de +5,7% (1,5 ha) pour une densité de 5,3 logements par hectare.

La capacité théorique de renouvellement urbain en l'état actuel du PLU est de 2,1 ha en intégrant les dents creuses et les divisions parcellaires possibles soit **11 logements**, et les mutations de bâtiments existants soit **7 logements**. Le cabinet ayant effectué l'étude donne une **probabilité de réalisation** de seulement 5+2 logements (densifications plus mutations).

La demande (contraintes et historique)

La commune de Saint Pair est inscrite dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Caen Métropole applicable au 14 janvier 2020. Le SCoT prévoit la réduction de la consommation d'espace (notamment agricole et naturel) comme une priorité. Le SCoT fixe sur une période de 20 ans et par communauté de communes, la surface urbanisable maximale et fixe un nombre minimum d'habitations par hectare. Chaque communauté de communes fait ensuite la répartition sur son périmètre.

Dans la communauté de commune Val Ès Dunes, Saint Pair est considérée comme « espace rural ». Le ratio est de 15 logements par hectare ; la surface de l'enveloppe foncière sur les 20 prochaines années est fixée à 0,87 ha.

L'origine de la demande faite par la commune de Saint Pair est actée par la délibération du 31 janvier 2017. Cette demande engage la révision générale de son plan local d'urbanisme. La concertation avec le public a fait l'objet de la mise en place d'un registre ; de 2 réunions publiques, le 3 octobre 2018 et le 8 janvier 2019 ; d'une permanence publique le 12 octobre 2021.

La première mouture du projet de PLU présentée par la commune de Saint Pair, a fait l'objet d'un avis défavorable de la préfecture du Calvados le 16 juillet 2019. Cet avis reposait sur 3 éléments :

- des perspectives démographiques trop ambitieuses,
- une consommation d'espaces excessive,
- pas de prise en compte des difficultés liées à l'absence de conclusion du schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration.

Le 5 décembre 2019 un arrêté préfectoral donne la compétence « plan local d'urbanisme intercommunal » à la communauté de communes Val ès dunes. À la suite la commune de Saint Pair a transféré la procédure de révision de son PLU à la CC Val ès dunes, par une délibération de son conseil municipal en date du 20 décembre 2019. L'ensemble du dossier a été repris en incorporant les nouvelles contraintes du SCoT applicables à compter du 19 janvier 2020.

La justification de la demande

Pour rappel : entre 2011 et 2021, 1,5 ha de terrains ont été artificialisés sur la commune de Saint Pair au profit de l'habitat. 8 habitations ont été construites, soit une densité moyenne de 5,3 logements par hectare.

À compter du 20 décembre 2019, La révision du dossier PLU reprise par la communauté de commune, intègre désormais les contraintes fixées dans le SCoT « pôle Caen Normandie métropole » sur la consommation d'espaces pour les extensions urbaines

La commune de Saint Pair souhaite par sa demande, éviter un vieillissement trop rapide de sa population, avec le départ des populations jeunes, associé au desserrement constaté du nombre d'habitants par foyer. L'équipe municipale a un objectif de l'ordre de 270 ha à l'horizon 2040.

Afin de respecter l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturel et agricole, il a été prévu un développement modéré fixé à 1ha maximum des extensions urbaines à l'horizon 2040 et de travailler au maximum possible sur la densification des tissus urbains existants.

Les extensions urbaines devront pouvoir assurer la production de 11 logements (une surface AUa de 6000 m2 et une surface AUb de 4000 M2).

La réhabilitation de locaux devrait permettre la réalisation de 2 logements et la densification sur des terrains urbains existants doit permettre la réalisation de 5 logements.

La délibération du 29 mai 2021 de la Cc Val ès dunes répartit les droits à construire des communes hors pôles principaux. Pour la commune de Saint Pair, l'objectif de construction est fixé à 16 logements pour les 20 prochaines années, avec une consommation foncière pour le développement de l'habitat de 0,87 ha.

Les orientations retenues :

- Promouvoir un développement villageois raisonné et fonctionnel, et garantissant l'accueil de populations nouvelles,
- Conforter le tissu économique et protéger l'agriculture,
- Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine communal, et gérer durablement le territoire.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DÉROULEMENT

Publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux,

1^{ère} parution : Ouest France le 16 février 2022– Le Liberté du 17 février 2022.

2^{ème} parution : Ouest France le 12 mars 2022– Le Liberté du 10 mars 2022.

Affichage de l'enquête

L'avis d'enquête (format A2) et l'arrêté sont affichés en mairie de Saint Pair, à la communauté de commune Valès dunes et sur les panneaux d'affichage dédiés.

La commune de Saint Pair a par ailleurs effectué une distribution dans les boîtes à lettre des habitants d'un courrier les informant de l'organisation de l'enquête publique.

Mise à disposition des dossiers

Le dossier d'enquête qui intègre, le projet de la révision du PLU, les avis des personnes publiques associées (PPA) et la consultation initiale ont été disponibles, pendant la durée de l'enquête du Mardi 8 mars 2022 à partir de 15h30 au jeudi 7 avril 2022 à 12h30.

Ils étaient consultables

- Sur support papier, à la mairie de Saint Pair, et au siège de l'enquête à la communauté de communes Valès dunes, aux jours et heures habituels d'ouverture du public
- Sur le site internet de la communauté de communes : <https://www.valesdunes.fr>,
- Sur un poste informatique au siège de la CC Valès dunes et sur un poste informatique à la mairie de Saint Pair,

Mise à disposition des registres

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses observations et propositions :

- Par écrit, sur les deux registres d'enquête physiques, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouvert en mairie de Saint Pair, et à la CC Valès dunes,
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête,
- Par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse courriel suivante enqueteplusaintpair@valesdunes.fr.

Permanences et clôture de l'enquête

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur

- Mardi 8 mars 2022 de 15h30 à 18h30 (ouverture de l'enquête)
- Samedi 19 mars 2022 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 7 avril 2022 de 9h00 à 12h30 (clôture de l'enquête)

Le jeudi 7 avril 2022 à l'issue de la dernière permanence, les registres papier mis à la disposition du public à la mairie de Saint Pair et à la communauté de communes Valès dunes, ont été clos par le commissaire enquêteur à 12h30. Ces registres lui ont été remis en présence de Madame Poitou et de Monsieur Bréan.

L'enquête publique : la préparation et la participation

Le 8 février 2022 : Réunion à Argences avec Madame Nathalie Poitou, directrice aménagement de la CC Valès dunes. Cette réunion a permis :

- de faire le point sur la genèse du projet, depuis la délibération du conseil municipal de Saint Pair du 31 janvier 2017 jusqu'à la délibération de la CC Valès dunes,
- de préparer l'organisation générale des permanences et des affichages, dont les formats A2,

- de préparer le contenu de l'avis d'enquête et de l'arrêté de mise en enquête publique.

J'ai pu constater lors de mes permanences à Saint Pair et à Argences que les affichages normalisés de type A2 étaient bien en place et que les terminaux informatiques prévus par la loi étaient bien présents.

Le 1 mars : Visites des zones projetées 1AU, puis réunion à Saint Pair avec Madame la maire pour faire une synthèse des différentes démarches sur ce projet de PLU depuis 2014 ; projet à l'époque de la commune de Saint Pair refusé par l'État, puis transféré à la communauté de commune Valès dunes en 2019 après sa prise de compétence de l'urbanisme.

Le 18 mars : réunion à Valès dunes avec M Brean, présentation de son projet de reprise de quelques paragraphes du règlement pour corriger des erreurs ou des manques et pour des améliorations de la compréhension.

Pour le registre papier, la participation a été de **9** personnes et **6** observations ont été déposées. Le registre courriel contenant **17** observations a été automatiquement clos à 12h33. (La dernière observation reçue à 12h33, et vraisemblablement débutée en rédaction, antérieurement à 12h30 est retenue car elle ne fait que reprendre les observations 13 et 14).

L'enquête n'a pas fait l'objet de l'ouverture d'un registre dématérialisé, il n'y a donc pas de statistiques, du nombre de visites ou du nombre de consultations de documents.

L'accueil par les élus municipaux et par le personnel municipal a été de qualité.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public avec les éléments nécessaires au respect des gestes barrières vis-à-vis de l'épidémie liée au covid.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le procès-verbal de fin d'enquête et les réponses de la CC Valès dunes

Je constate que dans le mémoire en réponse au PV de fin d'enquête, que le demandeur a répondu aux observations recueillies au cours de l'enquête en s'appuyant essentiellement sur les obligations formulées par le SCoT. Par contre la réponse vis à vis la zone 1AUa reste très générale et n'apporte aucun élément nouveau.

Après étude de ces réponses j'ai retenu un point sur lequel j'émettrai une réserve :

- La pertinence du choix de la zone 1AUa pour construire 8 logements nouveaux.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu les éléments examinés pendant l'enquête le commissaire enquêteur émet le constat suivant,

Je considère :

- ❖ Que l'ensemble des observations formulées par le public a reçu une réponse, en référence aux nouvelles conditions de surface et de nombre de logements, imposées dans la dernière mouture du SCoT de Caen Métropole,
- ❖ Que les dispositions réglementaires de l'enquête publique ont été respectées, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- ❖ Que la régularité des moyens d'information, les conditions d'accueil et de consultation des documents par le public étaient bonnes,
- ❖ Que les conditions sanitaires covid19 présentées en début d'enquête n'ont pas affecté le présentiel du public. Le public a par ailleurs pu s'exprimer dans le registre courriel,
- ❖ Que le dossier soumis au public est complet et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- ❖ Que les différentes réunions avec le maître d'ouvrage d'origine Mme la Maire de Saint Pair, puis le maître d'ouvrage actuel, la communauté de communes Val à dunes, ont permis d'appréhender ce dossier dont la complexité provient essentiellement de la durée, avec un début en 2014, une évolution du SCoT Caen métropole, et un changement de portage la commune vers communauté de communes.
- ❖ Que les orientations justifiant la demande sont cohérentes avec un développement raisonné de la commune.
- ❖ Que les nouvelles demandes de la commune de Saint Pair respectent les obligations de surface et de nombre maximum de logements à respecter pour les 20 ans à venir, imposées par le SCoT,

D'autre part je considère également

- ❖ Que le demandeur doit prendre en compte les risques de remontées de nappes signalés par la DDTM et clairement présentés sur le document « pièce E3 plan de zonage des risques et aléas » ces risques concernent une grande partie des habitations de la commune. Mais il concerne en particulier une zone de la révision du PLU soit **la zone identifiée 1AUa au Nord de Saint Pair**.

Pour l'ensemble de ces constatations, j'émet un

AVIS FAVORABLE

➤ Au projet de révision du PLU de SAINT PAIR

Afin de contribuer à ne pas conduire à de nouveaux problèmes d'assainissement pour la commune et sans un assainissement collectif effectif, j'émetts la réserve suivante :

RÉSERVE :

La zone projetée pour 8 logements en partie Nord de la commune de Saint Pair présente d'importants risques en matière d'assainissement, les nappes d'eau sont au-dessus de -1m pour 90% de la surface. La contrainte d'une obligation de raccordement à un assainissement collectif pour construire dans cette version nouvelle du PLU a été levée.

Je considère qu'il serait opportun de rechercher un équivalent de surface sur des terrains plus « sains » et donc mieux adaptés à de nouvelles constructions, tous en respectant les objectifs initiaux d'homogénéité des constructions pour la commune et en respectant de même les contraintes de surfaces et de nombre de logements fixées par le SCoT. Par ailleurs je considère qu'il serait indispensable de maintenir dans le PLU (supprimée dans la version actuelle du PLU) l'obligation de raccordement à un assainissement collectif toutes surfaces constructibles et non construites situées dans les zones à risques précitées.

Je soussigné le commissaire enquêteur, remets ce jour, à Monsieur le président de la communauté de communes Val ès dunes, le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur en 1 exemplaire concernant l'enquête publique **sur la demande présentée par LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES pour la révision du PLU de Saint PAIR.**

Fait le 5 mai 2022

Le commissaire enquêteur

Alain ESTEVE